

建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资
资基金
2024 年第 4 季度报告

2024 年 12 月 31 日

基金管理人：建信基金管理有限责任公司

基金托管人：交通银行股份有限公司

报告送出日期：2025 年 01 月 22 日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人交通银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 1 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利。基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告期内，本基金可供分配金额存在重大变化，可供分配金额变动情况详见“第三章 3.3.1 本报告期及近三年的可供分配金额”，可供分配金额变动原因及对基金份额持有人的影响详见“第四章 4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明之 3”，请投资者关注。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2024 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§2 基金产品概况

2.1 基金产品基本情况

基金名称	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	建信中关村产业园 REIT
场内简称	中关村（扩位简称：建信中关村 REIT）
基金主代码	508099
交易代码	508099
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2021 年 12 月 3 日
基金管理人	建信基金管理有限责任公司
基金托管人	交通银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	900,000,000.00 份
基金合同存续期	45 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2021 年 12 月 17 日
投资目标	本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部

	份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等特殊目的载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基金管理人通过主动运营管理基础设施项目，提高基础设施项目运营管理质量，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，力求提升基础设施项目的运营收益水平，追求稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。
投资策略	本基金主要投资于优质园区类基础设施项目资产，在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报，主要投资策略包括： （一）基础设施资产的运营管理和投资策略 1. 初始基金资产投资策略 基金合同生效后，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于建信中关村产业园资产支持专项计划资产支持证券并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。 2. 基础设施资产运营管理策略 本基金将按照法律法规规定和基金合同约定履行基础设施项目运营管理职责，积极主动运营管理所投资的基础设施项目资产，充分汲取聘请的运营管理机构的专业管理经验，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，并通过主动管理提升基础设施项目资产的市场价值。 3. 基金扩募收购策略 本基金将积极而有选择地收购符合国家重大战略、宏观调控政策、产业政策、固定资产投资管理法规制度的优质园区类基础设施项目资产。 4. 资产出售及处置策略 本基金的资产处置方式以向第三方协议转让基础设施项目的股权或资产为主，基金管理人会根据基础设施项目资产的投资运营情况适时评估合适的投资退出机会，秉持持有人利益优先的原则，寻求潜在买家，选择最有利于本基金投资收益实现的买家报价方案，按照基金合同约定履行相关程序后，专业审慎地处置基础设施项目资产。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构可协助、配合制定基础设施项目出售方案。 （二）其它投资策略 本基金其余基金资产将投资于利率债、信用等级在 AAA（含 AAA）以上的债券及货币市场工具等，在保障基金财产安全性的前提下，本基金将对整体固定收益组合久期做严格管理和匹配。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。

风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括与基础设施基金相关的各项风险因素、与专项计划相关的各项风险因素、与基础设施项目相关的各项风险因素、与交易安排相关的各项风险因素及其他相关的各项风险因素。
基金收益分配政策	（一）本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。本基金将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资人； （二）本基金收益分配采用现金分红方式； （三）每一基金份额享有同等分配权； （四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。
资产支持证券管理人	建信资本管理有限责任公司
外部管理机构	北京中关村软件园发展有限责任公司

注：1、本基金的基金管理人建信基金管理有限责任公司，其信息披露事务负责人为吴曙明、职务为副总裁、督察长、联系方式为 010-66228888。

本基金的运营管理机构北京中关村软件园发展有限责任公司，其信息披露事务负责人为聂育仁、职务为副总经理、联系方式为 010-83057858。

2、本基金的基金管理人建信基金管理有限责任公司，其注册地址为北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层、办公地址为北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层、邮政编码为 100033、法定代表人为生柳荣。

本基金的基础设施资产支持证券管理人建信资本管理有限责任公司，其注册地址为上海市虹口区广纪路 738 号 2 幢 232 室、办公地址为北京市西城区金融大街 7 号院英蓝国际金融中心 16 层、邮政编码为 100033、法定代表人为张军红。

本基金的基金托管人和基础设施资产支持证券托管人交通银行股份有限公司，其注册地址为中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号、办公地址为中国（上海）长宁区仙霞路 18 号、邮政编码为 200336、法定代表人为任德奇。

本基金的运营机构和原始权益人北京中关村软件园发展有限责任公司，其注册地址为北京市海淀区东北旺中关村软件园信息中心 C 座、办公地址为北京市海淀区东北旺中关村软件园信

息中心 C 座、邮政编码为 100089、法定代表人为陈忠敏。

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：互联网创新中心 5 号楼项目、协同中心 4 号楼项目、孵化加速器项目

基础设施项目公司名称	北京中发展壹号科技服务有限责任公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	园区管理服务
基础设施项目地理位置	北京市海淀区

§3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）
1. 本期收入	29,141,207.35
2. 本期净利润	-8,977,166.67
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	1,457,101.50

注：本期现金流分派率为 0.38%，本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。
年化现金流分派率为 2.21%，年化现金流分派率指截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	7,136,531.89	0.0079	-
本年累计	42,019,070.60	0.0467	-
2023 年	81,115,983.87	0.0901	-
2022 年	125,077,234.48	0.1390	-

注：本报告期可供分配金额较上年同期下降 59.89%。可供分配金额同比下降的原因详见“第四章 4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明之 3”。

3.3.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
----	--------	----------	----

本期	23,400,045.93	0.0260	本基金本次分红对应的是 2024 年 1 月 1 日到 2024 年 6 月 30 日的累计可供分配金额，为人民币 23,654,064.38 元。
本年累计	60,300,115.41	0.0670	本基金本年累计分红对应的是 2023 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日累计可供分配金额，为人民币 60,670,107.93 元。
2023 年	129,600,017.17	0.1440	本基金本年累计分红对应的是 2022 年 4 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日累计可供分配金额，为人民币 132,562,199.45 元。
2022 年	44,099,916.86	0.0490	本基金本次分红对应的是本基金设立日到 2022 年 3 月 31 日的累计可供分配金额，为人民币 45,459,964.48 元。

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	-8,977,166.67	-
本期折旧和摊销	17,677,989.15	-
本期利息支出	3,932,806.95	-
本期所得税费用	-1,220,742.73	-
本期税息折旧及摊销前利润	11,412,886.70	-
调增项		
1-其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	74,669,408.26	-
2-基础设施项目资产减值准备的变动	1,220,742.73	-

调减项		
1-应收和应付项目的变动	-11,428,553.46	-
2-支付的利息和所得税费用	-3,965,119.44	-
3-未来合理的相关支出预留,包括重大资本性支出(如固定资产正常更新、大修、改造等)、未来合理期间内的债务利息、专业服务费、不可预见费用、期末经营性负债余额等	-64,772,832.90	-
本期可供分配金额	7,136,531.89	-

注：本期“未来合理相关支出预留”调整项中期末经营性负债余额包括：2024 年 4 季度末应付基金管理人及专项计划相关管理费用，应付外部管理机构相关管理费用，项目预收租金及租赁保证金、应交税费等，上述费用将按相关协议约定支付。

3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

§4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

1、对报告期内整体基础设施项目运营情况的说明

基础设施项目公司持有三个基础设施项目，分别为互联网创新中心 5 号楼项目、孵化加速器项目和协同中心 4 号楼项目。本基金的存续期为自基金合同生效之日起 45 年，三个基础设施项目的权证期限陆续在 2063-2064 年到期。

本报告期内，基础设施项目公司整体运营情况较为稳定。截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目期末可供出租面积为 127,108.60 m²，相较 2023 年 12 月 31 日的期末可供出租面积未发生变动；期末实际出租面积为 91,638.06 m²，相较 2023 年 12 月 31 日的期末实际出租面积 81,034.11 m²，同比上升 13.09%；期末出租率为 72.09%，相较 2023 年 12 月 31 日的期末出租率 63.75%提升 8.34 个百分点，同比上升 13.08%；期末签约率为 79.08%（签约率在出租率的基础上考虑了已签署租约但尚未起租的面积），相较 2023 年 12 月 31 日的期末签约率 64.39%提升 14.69 个百分点，同比上升 22.81%；期末加权平均剩余租期为 3.05 年，相较 2023 年 12 月 31 日的期末加权平均剩余租期 2.49 年同比上升 22.49%；期末租金收缴率为 104.03%（包含租户提前退租罚没押金的收入），相较 2023 年 12 月 31 日的期末租金收缴率 100.81%提升 3.22 个百分点，同比上升 3.19%。本报告期内，基础设施项目季度平均月末租金为 4.36 元/m²/天，相较 2023 年第 4 季度平均月末租金 5.65

元/m²/天同比下降 22.83%。

本报告期内，基础设施项目未发生经营策略调整的情况。

2、报告期内重要基础设施项目的运营指标变动情况

本报告期，互联网创新中心 5 号楼项目和孵化加速器项目的期末加权平均剩余租期同比上升幅度分别为 56.61%和 134.55%，季度平均月末租金同比下降幅度分别为 31.64%和 32.61%，详见“第四章 4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明之 3”。

（1）互联网创新中心 5 号楼项目：

①期末可供出租面积为 62,976.73 m²，相较 2023 年 12 月 31 日的期末可供出租面积未发生变动；

②期末实际出租面积为 42,187.15 m²，相较 2023 年 12 月 31 日的期末实际出租面积 32,472.15 m²，同比上升 29.92%；

③期末出租率为 66.99%，相较 2023 年 12 月 31 日的期末出租率 51.56%提升 15.43 个百分点，同比上升 29.93%；

④期末签约率为 78.20%（签约率在出租率的基础上考虑了已签署租约但尚未起租的面积），相较 2023 年 12 月 31 日的期末签约率 52.85%提升 25.35 个百分点，同比上升 47.97%；

⑤期末加权平均剩余租期为 2.96 年，相较 2023 年 12 月 31 日的期末加权平均剩余租期 1.89 年提升 1.07 年，同比上升 56.61%；

⑥期末租金收缴率为 109.15%（包含租户提前退租罚没押金的收入），相较 2023 年 12 月 31 日的期末租金收缴率 101.62%提升 7.53 个百分点，同比上升 7.41%。

⑦本报告期内，互联网创新中心 5 号楼项目的季度平均月末租金为 3.76 元/m²/天，相较 2023 年第 4 季度平均月末租金 5.50 元/m²/天同比下降 31.64%。

（2）孵化加速器项目：

①期末可供出租面积为 39,655.56 m²，相较 2023 年 12 月 31 日的期末可供出租面积未发生变动；

②期末实际出租面积为 24,974.60 m²，相较 2023 年 12 月 31 日的期末实际出租面积 24,085.65 m²，同比上升 3.69%；

③期末出租率为 62.98%，相较 2023 年 12 月 31 日的期末出租率 60.74%提升 2.24 个百分点，同比上升 3.69%；

④期末签约率为 67.56%（签约率在出租率的基础上考虑了已签署租约但尚未起租的面积），相较 2023 年 12 月 31 日的期末签约率 60.74%提升 6.82 个百分点，同比上升 11.23%；

⑤期末加权平均剩余租期为 2.58 年，相较 2023 年 12 月 31 日的期末加权平均剩余租期 1.10 年提升 1.48 年，同比上升 134.55%；

⑥期末租金收缴率为 102.97%（包含租户提前退租罚没押金的收入），相较 2023 年 12 月 31 日的期末租金收缴率 100.09%提升 2.88 个百分点，同比上升 2.88%。

⑦本报告期内，孵化加速器项目的季度平均月末租金为 3.72 元/㎡/天，相较 2023 年第 4 季度平均月末租金 5.52 元/㎡/天同比下降 32.61%。

（3）协同中心 4 号楼项目：

协同中心 4 号楼项目为单一大客户整租，并受租赁合同的保密条款约束，相关商务条件属于商业敏感信息，按照《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》（以下简称“《指引》”）披露可能引致不正当竞争、损害项目公司以及基金份额持有人权益，且已符合《指引》规定的豁免披露条件。因此，针对上述信息，基金管理人决定豁免披露，并已严格按照信息披露内部管理制度的规定履行内部决策程序。如该客户租赁发生变化，基金管理人将按照法律法规及基金合同的相关规定履行信息披露义务。

3、对报告期内整体基础设施项目的运营指标变动情况及后续应对措施的说明

（1）面临较为严峻的竞争局面，基础设施项目采取“以价换量”的策略。本报告期内，基础设施项目季度平均月末租金为 4.36 元/㎡/天，相较 2023 年第 4 季度平均月末租金 5.65 元/㎡/天同比下降 22.83%，其中互联网创新中心 5 号楼项目和孵化加速器项目同比下降幅度分别为 31.64%和 32.61%。项目租金下降直接影响季度主营业务收入的下降，本报告期内，基础设施项目主营业务收入为 2,884.77 万元，相较于 2023 年第 4 季度主营业务收入同比下降 22.76%。相应的，随着项目租金因市场情况做出阶段性调整，2024 年全年实现新签及扩租面积 63,649.37 ㎡，本报告期末签约率 79.08%（签约率在出租率的基础上考虑了已签署租约但尚未起租的面积），相较 2023 年第 4 季度的期末签约率 64.39%提升 14.69 个百分点，同比上升 22.81%。

（2）为提升市场竞争力，基础设施项目为部分客户提供定制化的装修改造服务以争取签订中长期租约。2024 年基础设施项目公司发生招商改造合同费用 1,627.45 万元，使得本报告期内维修改造费用同比上涨 124.47%，其中为引入某两大客户分别花费 393.65 万元（承租约 8,400 ㎡）、877.58 万元（承租约 5,700 ㎡）。相应的，随着部分存量租户的续租和增量租户签约，使得基础设施项目整体期末加权平均剩余租期提升至 3.05 年，相较 2023 年第 4 季度期末加权平均剩余租期 2.49 年同比上升 22.49%，其中互联网创新中心 5 号楼项目和孵化加速器项目同比上升幅度分别为 56.61%和 134.55%。

（3）受收入端下滑以及本季度招商改造等费用集中支付等因素影响，本报告期可供分配金额

阶段性下降，同比降幅 59.89%。

(4) 综上，通过采取“以价换量”策略以及提供装修改造服务，基础设施项目的季度平均月末租金、可供分配金额同比变动幅度较大。相应的，基础设施项目的期末加权平均剩余租期同比上升，经营情况趋于稳定。从长期来看，通过开展装修改造服务，提升了项目竞争力，在吸引优质企业入驻的同时，切实增强了租户长期稳定承租的意愿，有助于提升租户黏性和支持基础设施项目长期稳定发展。在现阶段，基础设施项目将延续“以价换量”策略和提供装修改造服务，提升出租率，保障项目具备稳定的现金流，从而夯实资产穿越周期的能力。

(5) 后续，基金管理人将继续协同运营管理机构结合当前市场需求，持续优化运营策略。一是，加强发起人资源转化，借助集团已投企业资源，争取投租投贷联动，形成招商合力，促进优质项目资源落地；二是，根据市场及租户需求变化，聚焦于“长期稳定与灵活适配”的原则，灵活调整楼宇空间布局、优化租赁条件以满足不同租户群体的需求，达成意向转化；三是，对内实施内部“赛马机制”、加强招商运营团队激励和约束；对外全面铺开招商网络、加强多渠道招商推广；四是，聘请专业设计团队，为租户定制个性化设计方案等一系列积极措施，有效应对市场；五是做好成本管控工作，提升资产管理效益。

4、对报告期内项目周边市场竞争情况的说明

本报告期内，基础设施项目周边暂无新增竞争性项目。目前，中关村软件园园区内空置面积约 16.36 万 m²，从可类比的项目来看，除基础设施项目外，园区内共有 13 个楼宇有较多空置面积，其中，超过 1 万 m²空置面积的楼宇共有 4 个（包含 3 个整栋空置的楼宇）。园区内的空置面积为区域内客户提供了各种选择，为保持出租率水平，部分项目谈判空间较大，本着以价换量、争抢客户实现签约的目的，区域内各项目之间持续竞争，价格战情况严重。

5、对报告期内基础设施项目租户情况的说明

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目的产业租户总数共计 70 家。按承租面积划分，承租面积在 5000 m²及以上的租户有 5 家，承租面积处于 2000 m²（含）至 5000 m²区间的租户有 4 家，承租面积处于 500 m²（含）至 2000 m²区间的租户有 29 家，承租面积小于 500 m²的租户有 32 家。按租约期限划分，租约在 1 年（含）以内的面积占实际出租面积的 3.82%，租约在 1 年至 2 年（含）的面积占实际出租面积的 13.14%，租约在 2 年以上的面积占实际出租面积的 83.04%。

本报告期内，基础设施项目中租金收入排名前五的租户情况如下：租户 A 贡献的租金收入总计为 821.50 万元（占基础设施项目总租金收入的 28.48%）；租户 B 贡献的租金收入总计为 218.26 万元（占基础设施项目总租金收入的 7.57%）；租户 C 贡献的租金收入总计为 149.50 万元（占基础设施项目总租金收入的 5.18%）；租户 D 贡献的租金收入总计为 145.29 万元（占基础设施项目

总租金收入的 5.04%); 租户 E 贡献的租金收入总计为 136.36 万元 (占基础设施项目总租金收入的 4.73%)。

6、可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

(1) 行业及周期性风险

随经济运行的周期性变化, 基础设施项目资产价格及租金水平高低也呈周期性变化, 从而产生风险。基础设施项目所在地区或区域市场竞争力有变, 导致市场上产业园或物业供应过剩, 或承租方对某一类物业需求下降, 将导致出租方竞相争取租户, 或本产业园的管理风格、市场定位对承租方缺乏吸引力等, 都会影响本项目的出租率和租金水平。

根据第三方专业机构世邦魏理仕 (CBRE)《2024 年第四季度北京商务园区市场报告》, 北京商务园区总存量约 1,026.64 万 m², 其中泛中关村集群 (包括中关村软件园、上地信息产业基地、北清路、东升) 的存量合计约 384.4 万 m², 占到全市商务园区市场总存量约 37.44%。

本季度全市净吸纳量由负转正录得 2.9 万 m²。新租需求超过七成均来自 TMT, 除了头部互联网企业大面积扩租以外, 租金持续下行也刺激了中小型科技企业释放搬迁需求。全年整体市场净吸纳量同比下降 78%录得 6.0 万 m², 75%的新租需求来自 TMT 和医药及生命科学板块, 而制造业和能源及公共事业紧随其后且需求占比均有所提升。

本季度全市空置率环比下降 0.3 个百分点至 23.6%, 同比爬升 1.3 个百分点。本季度全市平均租金报价同样本比环比下降 1.6%, 全年降幅达到 4.9%, 至 148.5 元/月/m²。全年各子市场降幅均较去年走扩, 其中泛中关村集群降幅继续领先。

(2) 经营风险

基础设施基金投资集中度高, 收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况, 基础设施项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响, 导致实际现金流下降, 存在基金收益率不佳的风险。基础设施项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定, 存在基础设施项目经营不达预期的风险。

受上述行业竞争因素及周边市场竞争情况影响, 基础设施项目本季度平均月末租金同比下降 22.83%。本基金报告期可供分配金额同比降幅 59.89%

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目名称: 序号: 1 **公司名称:** 北京中发展壹号科技服务有限责任公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023 年 10 月 1 日-2023 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	物业租金收入	28,204,263.32	97.77	36,576,399.72	97.93
2	停车场租金收入	643,438.84	2.23	771,446.98	2.07
3	其他收入	-	-	-	-
4	合计	28,847,702.16	100.00	37,347,846.70	100.00

注：1. 租金收入为根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算的收入金额。
上述数据未经审计，后续或将根据审计情况予以适当调整。

2. 本报告期，基础设施项目公司营业收入同比下降 22.76%，其中物业租金收入同比下降 22.89%，停车场租金收入同比下降 16.59%；基础设施项目公司营业收入同比下降的原因详见“第四章 4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明之 3”。

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称：序号：1 公司名称：北京中发展壹号科技服务有限责任公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023 年 10 月 1 日-2023 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	运营管理服务费	6,591,223.47	26.01	7,482,241.38	28.39
2	折旧和摊销	16,708,382.22	65.92	17,315,588.22	65.69
3	维修改造费	1,076,290.45	4.25	479,484.02	1.82
4	其他成本费用	968,378.99	3.82	1,080,613.09	4.10
5	合计	25,344,275.13	100.00	26,357,926.71	100.00

注：1. 基础设施项目公司层面对投资性房地产采用成本模式核算，按期计提折旧；维修改造费包含日常大中修费用及招商改造费用摊销；其他成本/费用主要包括运营期保险费用等。

2. 本报告期，基础设施项目公司营业成本及主要费用同比下降 3.85%，其中运营管理服务费同比下降 11.91%；折旧和摊销同比下降 3.51%；维修改造费同比上涨 124.47%，基础设施项目公司维修改造费同比上升的原因详见“第四章 4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明之 3”；其他成本费用同比下降 10.39%。

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目公司名称：序号：1 公司名称：北京中发展壹号科技服务有限责任公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 —	上年同期 —
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前净利率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	49.03	47.97
2	毛利率	毛利润/营业收入	%	14.85	31.79

注：1. 上表所述基础设施项目息税折旧摊销前净利润为基础设施项目财务业绩指标，3.3.3 本期可供分配金额计算过程中本期税息折旧及摊销前利润为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

2. 本报告期基础设施项目公司息税折旧摊销前净利率为 49.03%，同比上涨 1.06 个百分点；项目公司毛利率为 14.85%，同比下降 16.94 个百分点。

3. 截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目公司总资产为 281,503.18 万元（2023 年 12 月 31 日为 289,122.14 万元），同比下降 2.64%；占期末总资产 10%以上的资产科目为投资性房地产科目，占总资产的 97.12%，其账面价值为 273,386.04 万元（2023 年 12 月 31 日为 280,069.39 万元），同比下降 2.39%。

4. 截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目公司总负债为 205,759.66 万元（2023 年 12 月 31 日为 207,941.32 万元），同比下降 1.05%；占期末总负债 10%以上的资产科目为长期借款（含资产支持专项计划借款），占总负债的 96.01%，其账面价值为 197,551.32 万元（2023 年 12 月 31 日为 197,651.32 万元），同比下降 0.05%。

4.3 基础设施项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

根据基础设施项目公司与基金管理人、监管银行签署的《资金监管协议》的约定，基础设施项目公司应将项目运营过程中收取的运营收入归集至监管账户；监管账户中资金对外支出需经基金管理人复核及监管银行的审查，监管银行监督并记录监管账户的资金划拨。

本报告期，基础设施项目公司经营性活动现金流入合计为 3,212.58 万元，主要包括房屋租金收入、押金收入以及预收款项；流出合计 3,055.64 万元，主要包括支付运营管理服务费、大中修费用以及各项税费。本报告期经营性现金流量净额为 156.94 万元。

2023 年 4 季度，基础设施项目公司经营性活动现金流入合计为 4,142.13 万元，主要包括房屋租金收入、押金收入以及预收款项；流出合计 3,211.66 万元，主要包括支付运营管理服务费、大中修费用以及各项税费。2023 年 4 季度，经营性现金流量净额为 930.47 万元。

本报告期贡献合同租金收入占比超过 10%的租户为度小满科技(北京)有限公司及其关联方。

从重要租户租约的公允性和稳定性角度考虑，该租户采用一次签约分批入住的模式，租户质量较好，租赁面积较大，该租户租赁合同期至 2028 年三季度。

4.3.2 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施 的说明

本报告期内，基础设施项目季度平均月末租金下降至 4.36 元/㎡/天，相较于 2023 年第 4 季度平均月末租金 5.65 元/㎡/天同比下降 22.83%。基础设施项目第 4 季度末时点出租率为 72.09%，相较 2023 年第 4 季度末提升 8.34 个百分点。

上述经营情况的变动、影响及具体应对措施详见基金管理人于 2025 年 1 月 4 日发布的《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于 2024 年第 4 季度经营情况的临时公告》。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

本报告期内无新增对外借入款项，截至报告期末对外借入款项余额 45,900.00 万元。具体情况如下：

该项借款为交通银行固定资产借款，借款期间为 2021 年 12 月 8 日至 2036 年 12 月 8 日，本报告期期初借款余额 45,950.00 万元，报告期内偿还借款本金 50.00 万元，本报告期末借款余额 45,900.00 万元。

4.4.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本报告期末较上年同期期末借款本金减少 100.00 万元，借款利率自 2024 年 12 月 8 日变更为 2.90%/年。

4.5 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

本报告期内，本基金不存在购入或出售基础设施项目情况。

4.5.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

本报告期内，本基金不存在购入或出售基础设施项目情况。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）
1	固定收益投资	—
	其中：债券	—
	资产支持证券	—
2	买入返售金融资产	—
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	—
3	银行存款和结算备付金合计	21,621,874.00
4	其他资产	—
5	合计	21,621,874.00

注：报告期末银行存款和结算备付金合计 21,621,874.00 元，占除基础设施资产支持证券之外的投资组合的 100%。

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

无。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

无。

5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资
明细

无。

5.5 投资组合报告附注

本基金该报告期内投资前十名证券的发行主体未披露被监管部门立案调查和在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚。

5.6 其他资产构成

无。

§ 6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

经中国证监会证监基金字[2005]158 号文批准，建信基金管理有限责任公司（简称“建信基金”）成立于 2005 年 9 月 19 日，注册资本 2 亿元。目前公司的股东为中国建设银行股份有限公司、信安金融服务公司、中国华电集团产融控股有限公司，其中中国建设银行股份有限公司出资

额占注册资本的 65%，信安金融服务公司出资额占注册资本的 25%，中国华电集团产融控股有限公司出资额占注册资本 10%。自成立以来，建信基金秉持“创新、诚信、专业、稳健、共赢”的核心价值观，恪守“持有人利益重于泰山”的原则，以“善建财富相伴成长”为崇高使命，坚持规范运作，致力成为“可信赖的财富管理专家资产管理行业的领跑者”。

建信基金针对基础设施基金的尽职调查、投资管理、项目运营和风险控制等各个业务环节制定了严谨规范详尽的内部管理制度，设立了独立的基础设施基金投资管理部门“基础设施投资部”，负责推动公司基础设施证券投资基金业务的发展。

截至报告期末，建信基金共管理本基金 1 只基础设施基金。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任本基金的基金经理期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
张湜	本基金的基金经理	2021 年 12 月 3 日	—	16	除管理本基金外，曾参与“金融国九条”和“金融国三十条”阶段的多单公募 REITs 试点项目，以及多单证券化项目。	张湜先生，2008 年获南开大学金融学硕士学位，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部基金经理。曾任中信证券股份有限公司高级经理、摩根士丹利华鑫证券有限责任公司项目主管、中银国际证券股份有限公司债务融资部总监、光大证券股份有限公司债务融资总部高级副总裁。自参加工作以来，即开始参与我国公募 REITs 试点相关工作，具备 16 年以上的基础

						设施项目投资管理从业经验。2021 年 12 月 3 日起任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
李元利	本基金的基金经理	2021 年 12 月 3 日	-	10	除管理本基金外，曾参与多个产业园区类项目的管理工作。	李元利先生，2014 年获山东大学工学学士学位，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任华夏幸福基业股份有限公司运营经理、万科企业股份有限公司运营管理中心运营总监，具备 10 年以上的基础设施项目运营管理从业经验。2021 年 12 月 3 日起任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
王未	本基金的基金经理	2023 年 12 月 1 日	-	10	除管理本基金外，曾参与多个高速公路项目的管理工作。	王未女士，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任中交第四公路工程局有限公司基础设施项目财务经理和项目总会计师等职

						务，具有 10 年以上的基础设施项目运营管理从业经验。2023 年 12 月 1 日起任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
--	--	--	--	--	--	---

注：基础设施项目运营或投资管理年限从基金经理首次参与基础设施项目运营或者投资项目计算。

6.2 报告期内基金费用收取情况的说明

1、报告期内基金管理人的费用收取情况及依据

根据《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》、《建信中关村产业园资产支持专项计划说明书》约定，本基金的固定管理费采用以基金净资产和项目运营收入为准的双基准计费模式，计算方法如下：

$$H=E1\times 0.24\%\div \text{当年天数}\times \text{基金在当前季度存续的天数}+E2$$

H 为每季度应计提的固定管理费

E1 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产；E2 为当个会计期间所对应的互联网创新中心 5 号楼项目运营收入 $\times 10\%$ +当个会计期间所对应的协同中心 4 号楼项目运营收入 $\times 8.5\%$ +当个会计期间所对应的孵化加速器项目运营收入 $\times 10\%$ ，包含应支付基金管理人的基金管理费和应支付运营管理机构运营管理费。

其中“ $E1\times 0.15\%\div \text{当年天数}\times \text{基金在当前季度存续的天数}+\text{当个会计期间所对应的互联网创新中心 5 号楼项目运营收入}\times 0.5\%+\text{当个会计期间所对应的协同中心 4 号楼项目运营收入}\times 0.5\%+\text{当个会计期间所对应的孵化加速器项目运营收入}\times 0.5\%$ ”自基金向基金管理人支付，本期基金管理人的管理费计提金额 1,057,279.23 元。

2、报告期内基金托管人的费用收取情况及依据

根据《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《建信中关村产业园资产支持专项计划说明书》约定，本基金每年度需要承担的基金托管费包括基金托管人的托管费和计划托管人的托管费，按本基金最新一期年度报告披露的基金净资产的 0.02%的年费率计提，基金托管费的计算方法如下：

$$H=E \times 0.02\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度存续的天数}$$

H 为每季度应计提的基金托管费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产。

其中“ $E \times 0.01\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度存续的天数}$ ”自基金向基金托管人支付，本期基金托管人的托管费计提金额 59,747.93 元。

3、报告期内资产支持证券管理人的费用收取情况及依据

根据《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《建信中关村产业园资产支持专项计划说明书》约定，本基金的固定管理费采用以基金净资产和项目运营收入为准的双基准计费模式，计算方法如下：

$$H=E1 \times 0.24\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度存续的天数} + E2$$

H 为每季度应计提的固定管理费

E1 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产；E2 为当个会计期间所对应的互联网创新中心 5 号楼项目运营收入 $\times 10\%$ + 当个会计期间所对应的协同中心 4 号楼项目运营收入 $\times 8.5\%$ + 当个会计期间所对应的孵化加速器项目运营收入 $\times 10\%$ ，包含应支付基金管理人的基金管理费和应支付运营管理机构的管理费。

其中“ $E1 \times 0.09\% \div \text{当年天数} \times \text{专项计划在当前季度存续的天数}$ ”自专项计划向资产支持证券管理人支付，本期资产支持证券管理人的管理费计提金额 537,731.36 元。

4、报告期内资产支持证券托管人的费用收取情况及依据

根据《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《建信中关村产业园资产支持专项计划说明书》约定，本基金每年度需要承担的基金托管费包括基金托管人的托管费和计划托管人的托管费，按本基金最新一期年度报告披露的基金净资产的 0.02% 的年费率计提，基金托管费的计算方法如下：

$$H=E \times 0.02\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度存续的天数}$$

H 为每季度应计提的基金托管费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产。

其中“ $E \times 0.01\% \div \text{当年天数} \times \text{专项计划在当前季度存续的天数}$ ”自专项计划向资产支持证券托管人支付，本期专项计划托管人的托管费计提金额 59,747.93 元。

5、报告期内运营管理机构费用收取情况及依据

根据《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金运

营管理服务协议》、《建信中关村产业园资产支持专项计划说明书》约定，本基金的固定管理费采用以基金净资产和项目运营收入为准的双基准计费模式，计算方法如下：

$$H=E1\times 0.24\%\div \text{当年天数}\times \text{基金在当前季度存续的天数}+E2$$

H 为每季度应计提的固定管理费

E1 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产；E2 为当个会计期间所对应的互联网创新中心 5 号楼项目运营收入 $\times 10\%$ +当个会计期间所对应的协同中心 4 号楼项目运营收入 $\times 8.5\%$ +当个会计期间所对应的孵化加速器项目运营收入 $\times 10\%$ ，包含应支付基金管理人的基金管理费和应支付运营管理机构运营管理费。

其中“当个会计期间所对应的互联网创新中心 5 号楼项目运营收入 $\times 9.5\%$ +当个会计期间所对应的协同中心 4 号楼项目运营收入 $\times 8\%$ +当个会计期间所对应的孵化加速器项目运营收入 $\times 9.5\%$ ”向运营管理机构支付，本期运营管理机构的管理费计提金额 2,856,604.48 元。

6.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

在本报告期内，基金管理人不存在损害基金份额持有人利益的行为。基金管理人勤勉尽责地为基金份额持有人谋求利益，严格遵守了《证券法》、《证券投资基金法》、其他有关法律法规的规定和《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的规定。

6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

为了公平对待投资人，保护投资人利益，避免出现不正当关联交易、利益输送等违法违规行为，公司根据《证券投资基金法》、《证券投资基金管理公司内部控制指导意见》、《证券投资基金公司公平交易制度指导意见》等法律法规和公司内部制度，制定和修订了《公平交易管理办法》、《异常交易管理办法》、《公司防范内幕交易管理办法》、《利益冲突管理办法》等风险管控制度。公司使用的交易系统中设置了公平交易模块，一旦出现不同基金同时买卖同一证券时，系统自动切换至公平交易模块进行操作，确保在投资管理活动中公平对待不同投资组合，严禁直接或通过第三方的交易安排在不同投资组合之间进行利益输送。

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

本基金通过基础设施资产支持证券、项目公司等特殊目的载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基金管理人始终秉承持有人利益优先的原则审慎开展业务管理，持续加强基础设施项目管控，进一步健全完善制度体系，本基金报告期内整体运营平稳。

报告期内基金投资的基础设施项目运营情况详见“第四章基础设施项目运营情况”。

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

本项目位于北京市海淀区，东临上地信息产业基地，南靠北大生物城，西接西北旺，北至后厂村路，与清华大学、北京大学、中国科学院以及周边众多高校为园区提供了强大的科技区位支撑及技术依托，是中关村国家自主创新示范区(即中关村科技园区)中的新一代信息技术产业高端专业化园区，是北京建设世界级软件名城核心区。园区集聚了联想(全球)总部、百度、腾讯(北京)总部、新浪总部、滴滴总部、亚信科技、科大讯飞(北京)总部、软通动力、华胜天成、广联达、IBM 等 700 多家国内外知名 IT 企业总部和全球研发中心。

1、项目产业发展展望

根据中关村国家自主创新示范区统筹发展规划(2020 年-2035 年)(简版)的规划指导，上地西三旗组团聚焦人工智能、大数据、云计算、下一代通信和网络、创新药物(研发)、高端医疗器械、智能网联汽车与智能出行、消费科技等领域，打造新一代信息技术和智能制造前沿技术创新中心，未来发展重点引导上地西三旗组团、电子城组团、未来科学城东区组团、永丰组团、翠湖组团、丰台园东区组团向领军企业模式发展，吸引业务相关的企业及自身生态链企业集聚，搭建线上线下相结合的大中小企业创新协同、产能共享、供应链互通的新型产业创新生态，形成大企业带动中小企业发展，中小企业为大企业注入活力的创新发展新格局。

2、区域产业园区未来供应和市场分析

根据第三方机构的报告，由于部分项目延期至 2025 年上市，预计 2025 年北京市产业园市场将迎来新供应高峰。2024-2026 年，北京市产业园市场的新增供应量将达到 185 万 m^2 ，基础设施项目所在的上地区域新增供应占比 17%，基础设施项目周边的北清路区域新增供应占比 49%，二者合计占比达 66%。市场的空置压力将伴随新项目的入市不断加大，各项目为了锁定主力租户，将为众多企业租户提供更具性价比的产业办公空间。

从 2023 年下半年开始，头部互联网企业面积调整的影响逐渐减弱。从 2024 年前三季度的需求来源来看，互联网科技类企业的需求占据了首位，制造业紧随其后。从细分行业来看，当前市场的主力需求来源已由传统 ToC 端的互联网平台类企业转变为 ToB 端企业。

值得注意的是，对比写字楼市场价格调整幅度，产业园租金降幅相对较小，因此导致产业园和写字楼业态之间的价格差异在不断缩小。写字楼市场租金下行，必然也将分流一部分产业园区客户的租赁需求，再叠加各类免租政策和优惠，市场竞争态势将更加激烈。

面对市场供应持续增大、各项目纷纷降价的竞争态势，基金管理人将协同运营管理机构灵活调整租赁策略以应对市场挑战。包括提供更具吸引力的租金、更具竞争力的免租政策、定制化装修服务或装修补助等，通过提供更为优质的综合商务条件提升基础设施项目的市场竞争力。

§7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	900,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	900,000,000.00

§8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

无。

8.2 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

无。

§ 9 影响投资者决策的其他重要信息

建信中关村产业园 REIT 项目初始募集规模为 26.12 亿元，实际发售基金总额相较初始募集规模实现 10.26%溢价，实际发售基金总额为 28.80 亿元，本项目净回收资金金额为 136,071.57 万元。

截至 2023 年 1 月，建信中关村产业园 REIT 原始权益人控股股东中关村发展集团股份有限公司已全部完成净回收资金的再投入，其中 129,500 万元用于投资中关村（京西）人工智能科技园 I 期项目和中关村工业互联网产业园项目；剩余 6571.57 万元用于补充中发展集团流动资金。

截至报告期末，建信中关村产业园 REIT 项目原始权益人控股股东已全部完成净回收资金的再投入，不存在后续使用计划。原始权益人控股股东严格按照国家发展改革委发布的《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）的具体要求，遵守回收资金的使用，并于每个季度结束前 5 个工作日将回收资金的使用情况向国家发改委投资司报备。

§10 备查文件目录

10.1 备查文件目录

- 1、中国证监会批准建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金设立的文件；
- 2、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；

- 4、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 5、基金管理人业务资格批件和营业执照；
- 6、基金托管人业务资格批件和营业执照；
- 7、报告期内基金管理人在指定报刊上披露的各项公告。

10.2 存放地点

基金管理人或基金托管人处。

10.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅。也可在支付工本费后，在合理时间内取得上述文件的复印件。

建信基金管理有限责任公司

2025 年 01 月 22 日